



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Versailles, le 25 OCT. 2023

Service de l'urbanisme des territoires / Unité planification
Affaire suivie par : Frederic Azevedo
Tél. : 06 73 63 39 99
Mél. : frederic.azevedo@yvelines.gouv.fr
ddt-sut-up@yvelines.gouv.fr
Réf : sut_up_20230802_mairie_Saint_Nom_La_Breteche_modif_simpl_n1_ddt-1
LRAR 20230802_mairie_Saint_Nom_La_Breteche_modif_simpl_n1_ddt-1

Monsieur Gilles STUDNIA
Maire de Saint-Nom-La-Bretèche

32 rue de la Fontaine des Vaux,
78860, Saint-Nom-La-Bretèche

Monsieur le Maire,

Par arrêté municipal en date du 30 mai 2022, la commune de Saint-Nom-La-Bretèche a initié une procédure de modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier de modification simplifiée du PLU a été reçu à la préfecture des Yvelines le 2 octobre 2023.

La présente procédure vise selon l'arrêté municipal du 30 mai 2022 à :

- modifier le dispositif réglementaire portant sur la zone Uva pour faciliter la réalisation des accès sans modification des droits à construire du projet ;
- Rectifier l'écriture réglementaire et les schémas associés dans le règlement sans incidences sur les droits à construire.

Selon le rapport de présentation, la procédure inclut également des ajustements de zonage, la suppression d'un emplacement réservé, l'identification d'arbres remarquables et des ajustements réglementaires portant sur l'écriture des règles concernant, notamment, les voies, les linéaires commerciaux, l'implantation des annexes et des piscines, le nombre d'accès par unité foncière et le revêtement des espaces de stationnement.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'emporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Vous entendez, toutefois, recourir à cette modification selon une procédure simplifiée avec simple mise à disposition du dossier au public.

Pour rappel, aux termes de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : « Le projet de modification est soumis à enquête publique /.../ lorsqu'il a pour effet :

1° /.../ de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; /.../ ».

En l'espèce, le projet d'évolution proposé envisage, dans toutes les zones, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de ne fixer aucune règle aux articles :

6 - implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,

7 - implantations des constructions par rapport aux limites séparatives,

8 - implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

10 - hauteurs maximales de constructions.

De facto, la déréglementation pour les articles 6, 7 et 8 engendrera une augmentation de droits à construire de plus de 20 % pour ce type de bâtiments.

A titre d'exemple, concernant l'article 10 – hauteur maximale des constructions, actuellement en zone N et en zone A, les hauteurs sont respectivement fixées pour la destination concernée à 9 m et à 8 m.

Le projet d'évolution propose de supprimer ces hauteurs maximales.

Ainsi, pour cette destination, les hauteurs admises sont augmentées au-delà de la limite de 20 %.

De surcroît, il faut rappeler que l'étendue des catégories de bâtiments correspondant à la destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » définie dans le règlement est large.

En effet, cette destination recouvre : « les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...), les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ; les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ... ; établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ; les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ; les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État. »

Au regard de ce qui précède, il est constant que nombre de bâtiments, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisés sans aucune contrainte ce qui aboutira à une augmentation significative des droits à construire, susceptible, dans certaines zones, de dépasser 20 %.

Partant, seule une modification de droit commun avec enquête publique peut être menée pour permettre cette évolution réglementaire conformément à l'article L.153-41 précité.

En conséquence, j'émetts un avis favorable à votre projet de modification simplifiée du PLU communal, sous réserve du retrait de cette évolution réglementaire.

Mes services restent à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Sous-Préfet de Saint-Germain-en-Laye
et par délégation,
La secrétaire générale


Véronique MARTINIANO